

Handvatten tweedelijsbebouwing woningen (bouwen aan 'achterkanten')



Gemeente Eersel

Handvatten tweedelijsbebouwing woningen (bouwen aan 'achterkanten')

Datum: 1 april 2022
Status: voorlopig
Document: 22.01218

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
2. Tien handvatten tweedelijnsbebouwing	5
3. Referentiebeelden	6
4. Generieke randvoorwaarden en uitgangspunten.....	7
4.1 Ruimtelijke uitgangspunten	7
4.2 Beeldkwaliteit	7
4.3 Woonprogramma	7
4.4 Voorzieningen	8
4.5 Verkeer en vervoer.....	8
4.6 Openbare ruimte.....	8
4.7 Groenvoorziening.....	8
4.8 Speelvoorziening	8
4.9 Planeconomie	8
4.10 Duurzaamheid	8
4.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving	9
5. Bronnen.....	11

1. Inleiding

De gemeente Eersel ontvangt regelmatig verzoeken om planologisch medewerking te verlenen aan het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Voor diverse potentiële locaties heeft de gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten of visies opgesteld. Vaker dan voorheen ontvangt de gemeente verzoeken om op meer ingesloten percelen binnen de bebouwde kom woningen te mogen bouwen, de zogenaamde tweedelijnsbebouwing. In de praktijk blijkt dit soort verzoeken erg lastig in te passen binnen de bestaande beleidskaders. Maatwerk is noodzakelijk.

De gemeente wenst de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Medewerking aan een ontwikkeling mag geen afbreuk doen aan deze kwaliteit, maar zou daar waar mogelijk de kwaliteit moeten verbeteren. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door verschillende aspecten met een onderlinge samenhang.

Er wordt gezocht naar meer generieke uitgangspunten om met verzoeken voor tweedelijnsbebouwing om te gaan. Vooruitlopend op eventueel toekomstig door het college vast te stellen beleid, zijn handvatten opgesteld. Deze handvatten geven een richting, maar zijn minder kader stellend dan vastgestelde beleidsregels en nota's en worden uitsluitend toegepast voor initiatieven binnen het stedelijk gebied. Voor het buitengebied is de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties uit de Visie Buiengebied van toepassing.

Bij de realisering van tweedelijnsbebouwing kunnen belangen van derden een grotere rol spelen dan bij andere inbreidingslocaties. De initiatiefnemer wordt gevraagd vroegtijdig met de omgeving in overleg te gaan voor een omgevingsdialoog. De gemeente zal beoordelen of de voorstelde ontwikkeling geen onevenredige inbreuk doet aan de belangen van derden.

2. Tien handvatten tweedelijnsbebouwing

Bij een ontwikkeling voor tweedelijnsbebouwing hanteert de gemeente de volgende handvatten als uitgangspunt:

1. De ontwikkeling moet enige omvang hebben. Meer concreet: beter niet één of twee woningen.
2. Er moet een duidelijke relatie zijn met en toegang vanuit het openbaar gebied.
3. Tenminste één brede open toegangsweg tot het (achter)erf zodat er ruimte is voor een rijbaan, (vrij liggend) voetpad en groene inrichting. Bij voorkeur een tweede toegang in de vorm van een wandel- of fietspad met ruimte voor een groene afscheiding. Een smalle toegang of een toegang die 'weggestopt' is, is ongewenst. Het moet uitnodigend zijn om doorheen te wandelen, ook als buitenstaander (het rondje met de hond). Een openbaarheid van formaat wordt gecreëerd, waardoor als het ware een nieuwe stedenbouwkundige, openbare dorpsstructuur ontstaat. De ontwikkeling voegt zo ruimtelijk iets toe aan de gemeenschap en is niet meer uitsluitend particulier.
4. De nieuwe bebouwing is vanaf de straat goed zichtbaar en andersom, ook het bestaande openbare gebied is vanuit de nieuwe bebouwing zichtbaar. Er ontstaat zo een visuele relatie met openbaar gebied, een open hofje. Streven is om aangrenzende 'buurpercelen' ook bij een plan te betrekken en te komen tot een integraal plan wanneer sprake is van een wat grotere binnenruimte.
5. Karakteristieke individuele diepe tuinen blijven behouden. Het is ongewenst als elke grote of diepe tuin zomaar volgebouwd wordt. Het historische karakter van de locatie wordt behouden.
6. Tweedelijns bebouwing is in omvang en vorm ondergeschikt aan de omliggende hoofdgebouwen.
7. De parkeerbehoefte wordt binnen het project gerealiseerd. Het bestaande openbaar gebied wordt niet gebruikt voor parkeren. Er worden voorzieningen getroffen voor het laden van elektrische auto's.
8. Bij bebouwing op grotere afstand tot het bestaande openbaar gebied, wordt op het terrein een mogelijkheid gecreëerd voor een opstelplaats voor voertuigen van hulp-, vuilophaal- en bezorgdiensten en ander klein vrachtverkeer. E.e.a. conform richtlijnen bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
9. Maximaal 50% van het gebied wordt bebouwd of verhard door middel van bestrating.
10. Van het nieuwe 'openbaar' gebied is minimaal 20% groen. Het groene karakter moet behouden blijven, worden hersteld of versterkt. Bestaande karakteristieke groenstructuren blijven gehandhaafd.

Zoals in de inleiding vermeld, geven deze handvatten een richting en zijn minder kader stellend dan vastgestelde beleidsregels. Het niet exact voldoen aan de 10 handvatten betekent niet vanzelfsprekend dat geen sprake is van een passende ontwikkeling. Andersom evenmin: Het voldoen aan de 10 handvatten is geen vanzelfsprekendheid voor het verlenen van medewerking. In een ruimtelijke motivering worden meer kaders uitgewerkt waarbij moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van het aantonen van een goede ruimtelijke ordening is het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling mag geen belemmering zorgen voor, dan wel bijdragen aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften en bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat het plan anderen niet onevenredig belemmert en dat andere functies uit de omgeving de ontwikkeling toelaten.

Omgevingsdialoog

Geen handvat maar zeker een belangrijke randvoorwaarde voor het slagen van ruimtelijke ontwikkelingen: overleg met en draagvlak van de omgeving. Bij de realisering van tweedelijnsbebouwing kunnen belangen van derden een grotere rol spelen dan bij andere inbreidingslocaties. De beleving van open achterkanten kan anders worden indien daar woonvoorzieningen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer wordt gevraagd vroegtijdig met de omgeving in overleg te gaan voor een omgevingsdialoog. De initiatiefnemer maakt duidelijk of en in elke wijze tegemoetgekomen is aan eventuele opmerkingen. De gemeente zal beoordelen of de voorstelde ontwikkeling geen onevenredige inbreuk doet aan de belangen van derden.

3. Referentiebeelden



4. Generieke randvoorwaarden en uitgangspunten

Elke locatie heeft zijn eigen kwaliteiten en aandachtspunten. Voor uiteenlopende onderwerpen op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn kaders, beleid en is regelgeving vastgesteld, zowel lokaal (gemeente), (sub)regionaal (waterschap en provincie) als landelijk (rijksoverheid). In dit hoofdstuk zijn in basis alle relevante generieke uitgangspunten benoemd. Deze dienen voor elke gebiedsontwikkeling als leidraad voor het ontwikkelproces. Wanneer na vaststelling van deze notitie beleidsregels worden herzien, prevaleert het nieuwe beleid.

4.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie wordt zorgvuldig geanalyseerd. Via onder meer historische kaarten worden elementen in kaart gebracht. Het Kempische landschap is de onderlegger. Net als veel andere Kempische gemeenten, heeft het grondgebied van de gemeente Eersel een rijk cultuurhistorisch landschap. Een landschap bestaande uit jonge heideontginningen, zeer oude (bolle)akkers, beekdalen en enkele oude buurtschappen. De ontwikkellocatie respecteert bestaande en herstelt zo mogelijk cultuurhistorische waarden. Het Natuur Netwerk Brabant blijft onaangetast dan wel wordt in overleg met de omgeving en de provincie Noord-Brabant zorgvuldig gecompenseerd.

Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande stedenbouwkundige structuren. Er wordt een logische overgang gecreëerd tussen het stedelijk en landelijk gebied. Provinciale kaders, zoals (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant, worden betrokken. Hierbij wordt gekeken naar de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

4.2 Beeldkwaliteit

De gemeente gaat voor kwaliteit. Basisuitgangspunt voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing is dat deze passend moet zijn in de omgeving en het Kempische landschap. Het Beeldkwaliteitsplan Eersel is de inspiratiebron. Voor specifieke (inbreidings)locaties kan een meer eigentijdse invulling ingepast worden. De gemeente kiest in beginsel niet voor een geheel welstandsvrije benadering voor nieuwe woningbouwlocaties.

4.3 Woonprogramma

Een divers woningbouwprogramma met huur- en koopwoningen in de categorie goedkoop, middelduur en duur. De verdeling naar verschillende type woningen vindt in de richting plaats volgens de door de raad in december 2021 vastgestelde matrix:

		Aantal (%)	Woningtypen
Huur*	< €752 (sociaal)	+205 (17%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	€752 - €1.000 (vrije sector)	+30 (2%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	Totaal	+235(19%)	
Koop*	< €210.000	+310(26%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€210.000 - €290.000	+240 (20%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€290.000 - €360.000	+290 (24%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	> €360.000	+135 (11%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	Totaal	+975 (81%)	
Totaal		+1.210 (100%)	

* Prijsgrens jaarlijks te indexeren afhankelijk van de stijging van de bouwkosten.

4.4 Voorzieningen

Ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor en bijdragen aan de noodzaak van voorzieningen, zoals kinderopvang, scholen, winkels en zorg. Bij de realisering van ontwikkellocaties worden de gevolgen voor bestaande voorzieningen in kaart gebracht. Nieuwe ontwikkelingen en behoeften worden zo mogelijk in het plan ingepast.

4.5 Verkeer en vervoer

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan het Parkeerbeleidsplan. De buurt moet verkeersveilig worden ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig. Bij een ontwikkeling van enige omvang in beginsel twee aansluitingen richting doorgaande wegen. De afwikkeling van verkeer mag geen knelpunten elders/verder weg van het plangebied veroorzaken.

4.6 Openbare ruimte

- Inrichting openbare weg nader te bepalen. Inrichting volgens principe duurzaam veilig.
- Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel is leidend.
- Onderhoudsvriendelijk ontwerpen.
- Indien verder dan de bebouwde komgrens wordt gebouwd, moet komgrens ook opschuiven en de weginrichting van doorgaande weg ook aangepast worden.

4.7 Groenvoorziening

- Boomsoorten uitkiezen die in het plangebied vooral van nature thuishoren met voldoende ruimte om volledig uit te kunnen groeien het wortelpakket moet kunnen uitgroeien tot de kruindiameter. Bomen moeten voldoende forse kruinen krijgen i.v.m. beperking hittestress
- Groenvoorzieningen moeten kwalitatief hoogwaardig zijn. Referentie: vaste planten met veel wisselende kleuren per seizoen. Geen snippergroen
- Toepassen beleidsplan "Groen Loont".

4.8 Speelvoorziening

- Behoud van het landelijk karakter.
- Voldoende variatie in speelmogelijkheden en functies.
- Natuurlijk spelen is stimuleren en uitdagen tot activiteit en fantasie, in een speelomgeving
- Veiligheid is belangrijk en hiervoor wordt het Besluit Veiligheid van Attractie- en Speeltoestellen nageleefd (jaarlijkse keuring alle toestellen).

4.9 Planeconomie

Voor elke door de gemeente op te zetten locatieontwikkeling openen we een nieuwe grondexploitatie. De grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals plankosten, planschade, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing moeten minimaal worden terug verdiend door grondverkoop. Grondaankopen vinden plaats binnen door de gemeenteraad meegegeven kaders waarbinnen het college mag overgaan tot grondaankopen. Bij ontwikkelingen waarin de gemeente geen of nauwelijks grondpositie heeft, wordt in kostenverhaal voorzien via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar of via een exploitatieplan.

4.10 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het Bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Energieneutraal volgens landelijke doelstellingen. Klimaatbestendigheid nastreven.
- Duurzaam bouwen.

4.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving

Geluid:

- De gevelbelasting moet in beeld worden gebracht;
- Geluidscontouren van omliggende bedrijven moeten geïnventariseerd worden;
- Het plangebied is gelegen nabij vliegveld Eindhoven. Het plangebied is niet gelegen in de geluidzone van het vliegveld.

Luchtkwaliteit:

- De bouwplannen moeten beoordeeld worden op basis van de "wet luchtkwaliteit" c.q. artikel 5.16 van de wet milieubeheer.

Geur:

- Uitzoeken of in de omgeving veehouderij bedrijven gesitueerd zijn en indien van toepassing met welke geur- en stankcirkels.

Externe veiligheid:

- Het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde dient getoetst te worden.

Bodem:

- Er moet op alle percelen een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden.

Natuurgebieden:

- Er moet aandacht besteed worden aan de natuur- en landschappelijke waarden in het bestemmingsplan.

Flora en fauna:

- Er moet een onderzoek verricht worden naar flora & fauna.

Water:

- Een waterparagraaf opstellen die de toets der kritiek van het waterschap kan doorstaan.
- Gescheiden riolering.
- Regenwater van het plangebied volledig binnen het plangebied opvangen en verwerken, niet afwentelen op de riolering van het dorp.
- Regenwateropvang van woningen moet op eigen kavel c.q. met eigen infiltratievoorziening.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen;
- Het laten uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek en indien nodig vervolgonderzoek.

Kabels en leidingen:

- Onderzoeken of er in het plangebied kabels en leidingen aanwezig zijn of andere infrastructuur met een beschermingszone.

Energie en duurzaamheid:

- Nieuwbouwwoningen moeten gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- De woningen worden bij voorkeur zodanig gesitueerd dat zonnepanelen goed geplaatst kan worden.

Bedrijven en milieuzonering:

- De omliggende bedrijven moeten in beeld worden gebracht.

Veehouderijen en volksgezondheid:

- De invloed van veehouderijen op de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling:

- In het kader van deze ontwikkeling moet beoordeeld worden of een milieueffectrapport moet worden opgesteld of dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5. Bronnen

Toekomstvisie 2030
Omgevingsvisie 2.0
Visie Buitengebied 2.0
DNA Boek – gemeente Eersel – de Contente mens
Duurzaamheidsbeleid 2017-2025
Bomenbeleidsplan
Groen Loont!
Parkeerbeleidsplan
Beeldkwaliteitsplan
Kempische visie op wonen
Verkeersvisie
Verbreed rioleringsplan